

CATASTO, CARTOGRAFIA ED EDILIZIA

collana diretta da ANTONIO IOVINE

catasto e cartografia A118

TARIFFE D'ESTIMO CATASTALI

formazione e revisione

RACCOLTA DI DOCUMENTI DI PRASSI

EXEO edizioni 

ISBN formato pdf 978-88-6907-152-2

RACCOLTE

professionisti

pubblica amministrazione

TARIFFE D'ESTIMO CATASTALI

formazione e revisione

RACCOLTA DI
DOCUMENTI DI PRASSI

Abstract: La presente opera si propone come una raccolta dei provvedimenti di prassi ed istruzioni ministeriali in materia di formazione e revisione delle tariffe d'estimo, in ordine cronologico a partire dagli inizi del secolo scorso sino alle ultime revisioni eseguite negli anni 1980-90. La raccolta consente di approfondire i procedimenti tecnico amministrativi posti in essere per la formazione delle attuali tariffe d'estimo catastali. Il compendio costituisce perciò un utile strumento di lavoro a disposizione di liberi professionisti per l'allestimento delle pratiche di aggiornamento catastale, compreso l'allestimento del contenzioso tributario connesso. In particolare sembra di sicuro interesse per i professionisti e dipendenti pubblici chiamati a far parte delle nuove Commissioni Censuarie Locali (ai sensi del Dlgs n. 198/2914) nell'ambito delle cui competenze - fino all'attuazione di eventuali riforme - rientra, ancora, l'approvazione dei quadri di integrazione tariffari per il catasto urbano e, per i terreni, anche l'eventuale revisione delle tariffe d'estimo.

Copyright © 2015 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e comunque mai ad uso commerciale: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata senza il consenso scritto dell'editore. Quanto alla riproduzione dei contenuti, sono consentite esclusivamente citazioni di brevi brani in virgolettato a titolo di cronaca, studio, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dal nome dell'autore, dell'editore, e dal titolo e anno della pubblicazione. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941..

Edizione: **dicembre 2015** | materia: catasto e cartografia | collana: CATASTO, CARTOGRAFIA ED EDILIZIA diretta da Antonio Iovine | nic: 15 | tipologia: raccolta | formato: digitale, pdf | codice prodotto: A118 | ISBN: 978-88-6907-152-2 | editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD. Luogo di elaborazione presso la sede operativa.



professionisti

pubblica amministrazione

www.catastonline.it - www.exeoedizioni.it

Lettera circolare del 19/11/81, n. C/1576 Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

MODULARIO
CATASTO IIIMinistero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

RACCOMANDATA

MOO 2

Roma: 19.11. 1981

A Sigg. DIRIGENTI GLI UFFICI
TECNICI ERARIALI
LORO SEDIServizio Revisione Estimi
Prot. N.º C/1576/RE AllegatiRisposta al Foglio del
Servizio N.ºOGGETTO: Operazioni di revisione generale degli estimi dei
terreni.

In base alle notizie finora pervenute - che potrebbero rispecchiare l'esatta situazione per difetto - una ventina di Uffici Tecnici Erariali non ha ancora approntato i prospetti delle tariffe "per Comune", cioè secondo lo schema dell'allegato A alla presente, completo di firma e timbro dell'Ufficio.

Poichè il ritardo nella disponibilità di prospetti per un solo distretto comporta intralci al corretto andamento della Revisione Estimi nell'intero territorio nazionale, evidenziata la responsabilità dei Sigg. Dirigenti per gli effetti negativi anche al di fuori dell'ambito della provincia di competenza, si sollecitano le SS.LL. a vigilare personalmente per una rapida conclusione del lavoro tecnico.

Tanto premesso, si dispone che:

- a) A stretto giro di posta, siano trasmessi alla scrivente copia dei prospetti "per Comune" già approntati, indipendentemente dalla circostanza che gli originali siano stati o meno consegnati agli Organi Censuari.
- b) Di volta in volta siano trasmessi alla scrivente copia dei prospetti in argomento, appena pronti.

Pregasi assicurare adempimento.

p. IL DIRETTORE GENERALE
IL DIRIGENTE SUPERIORE
(Dott. Ing. Giovanni Sordillo)

Lettera circolare del 7/4/81, n. C/646 Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.



Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOO. 2

Roma, 7 Aprile 1981

Agli Ingegneri Dirigenti
degli Uffici Tecnici Erariali
L O R O S E D I.

Servizio Revisione Estimi

Prot. N. C/646/R.E. Allegati

Richiesta al Foglio del
Servizio N.°

OGGETTO: Revisione generale degli estimi dei terreni.

Al fine di riassumere i risultati delle operazioni in oggetto finora svolte in prospetti sinottici che rappresentino la situazione in ciascuna provincia e consentano qualche raffronto a carattere nazionale, pregasi indicare in prospetti simili all'esemplare allegato alla presente lettera - da compilare per gruppi di comuni rappresentati dal comune di studio, e distintamente per il R.D. ed il R.A. - le tariffe da proporre per le qualità e classi sia del "comune di studio" che dei comuni da collegare.

Saranno introdotte ad inchiostro le nuove tariffe che si ritengono non suscettibili di modifica successiva e a matita quelle non ancora sufficientemente definite. Ovviamente resteranno in bianco le caselle, nei casi in cui manca qualsiasi nozione delle future tariffe (perchè non sono state sufficientemente studiate tutte le qualità di coltura del comune di studio, perchè non si è ancora dato corso al lavoro di collegamento, ecc.).

I predetti prospetti dovranno essere trasmessi alla scrivente al più presto possibile e comunque entro il corrente mese, quale che sia lo stato di avanzamento del lavoro.

Resta inteso che aggiornamenti della attuale situazione dovranno essere di volta in volta comunicati mediante ulteriori prospetti che sostituiscano quelli già inviati.

Pregasi accusare ricevuta.

P. IL DIRETTORE GENERALE
IL DIRIGENTE SUPERIORE
(Dott. Ing. Giovanni Sordillo)

Lettera circolare del 8/6/81, n. C/901 Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

MODULARIO
F. CATASTO 411

Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

400.1

Roma, 8 Giugno 1981

Agli Ingegneri Dirigenti
gli Uffici Tecnici Erariali
L. O. R. O. S. E. D. I.

Servizio Revisione Estimi
Prot. N. C/901/RE Allegati 1

Risposta al Foglio del
Servizio N.º

Oggetto: Revisione generale degli estimi dei terreni. - Varie.

Per motivi analoghi a quelli per cui furono richiesti i prospetti delle tariffe principali con nota C/646/RE del 7 aprile u.s., pregasi far pervenire entro il 10 luglio prossimo, quale che sia lo stato di avanzamento del lavoro, prospetti delle deduzioni fuori tariffa, simili all'esemplare allegato alla presente lettera, con i valori dei simboli riportati ad inchiostro, se definitivi, e a matita, se suscettibili di modifica.

In materia si riassume quanto evidenziato nelle riunioni interprovinciali. I paragrafi dal N.18 al n.23 dell'istruzione R.E. 1939, relativi alle deduzioni fuori tariffa, non sono logicamente applicabili, essendo le condizioni attuali del tutto diverse da quelle allora in atto, quando l'operazione di R.E. veniva effettuata non disgiunta dalle altre operazioni estimali (qualificazione, classificazione e classamento). Tale circostanza impedisce - tra l'altro - di sostituire i simboli preesistenti e di aggiungere altri, anche nei casi in cui ciò sia ritenuto opportuno. Dal punto di vista operativo sarà sufficiente accertare, per alcuni appezzamenti campione aventi lo stesso simbolo di deduzione, le spese corrispondenti sostenute a quel titolo dai possessori. Applicando ai risultati i consueti criteri catastali di media estesa al merito ed al tempo, si determinerà per detto simbolo il valore definitivo.

./.

Per quanto riguarda le tariffe principali, dai prospetti pervenuti è emersa la seguente situazione di massima, riferita alla fine del mese di maggio scorso.

Lo stato del lavoro degli U.T.E. della Toscana è nettamente più avanzato rispetto a quello degli altri uffici. Buono è il livello raggiunto dagli U.T.E. di Friuli-Venezia Giulia, Liguria, Piemonte. Il maggiore arretrato si registra - con qualche eccezione - per gli U.T.E. della Campania, Lombardia, Calabria, Sicilia. La situazione naturalmente tende a modificarsi col sopraggiungere di prospetti più aggiornati.

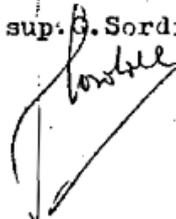
Si stabiliscono come segue i limiti di arrotondamento delle tariffe principali, valevoli anche per i valori dei simboli di deduzioni fuori tariffa:

Lire 1.000	per tariffe inferiori	a £. 50.000
" 5.000 "	" da £. 50.000	a £. 200.000
" 10.000 "	" da £.200.000	a £. 500.000
" 50.000 "	" oltre £.500.000	

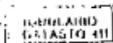
Si raccomanda che la parte del capitale di esercizio relativa alle scorte morte fisse sia determinata applicando il saggio dell'8% alla metà del valore a nuovo delle scorte medesime. Ciò vale sia nel calcolo del reddito dominicale sia in quello relativo al reddito agrario.

Pregasi accusare ricevuta.

p. IL DIRETTORE GENERALE
(dirig. sup. G. Sordillo)



Lettera circolare del 14/12/81, n. C/1774 Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.



Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Roma, 14-12-1981

A SIGNORI DIRIGENTI GLI
UFFICI TECNICI ERARIALI
LORO SEDI

Servizio Revisione Estimi

Prot. N.º C/1774/RE Allegati

Richiesta al Foglio del
Servizio N.º

OGGETTO: Operazione di revisione generale degli estimi dei terreni.

Come è noto la Commissione censuaria centrale deve provvedere, ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n.650, alla ratifica, preve eventuali variazioni, delle tariffe relative alle qualità e classi dei terreni, che l'Amministrazione è stata autorizzata a determinare con l'emanazione del Decreto Ministeriale 13 dicembre 1979.

In relazione a dette attribuzioni, la Commissione ha chiesto che i membri ed i collaboratori esterni provvisti di regolare lettera di presentazione possano accedere negli Uffici tecnici erariali per consultare gratuitamente gli atti ufficiali del catasto, nonchè di conoscere i prezzi dei prodotti e dei mezzi di produzione, riferiti al biennio 1978-79, che codesti Uffici hanno applicato nell'operazione in argomento ed i prospetti delle tariffe "per Comune" già approntati.

Dato lo scopo della richiesta, si autorizzano senz'altro gli uffici in indirizzo ad aderirvi, curando che sia ovviato a qualsiasi intralcio di carattere burocratico.

IL DIRETTORE GENERALE

Lettera circolare del 29/12/82, n. C/445 Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

MODULARIO
E. CATASTO 411

LETTERA-CIRCOLARE

MOD. 2

Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Roma, 29 DIC 1982

A: UFFICI TECNICI ERARIALI

LORO SEDI

Servizio Collegio dei Periti

Prot. N.° C/445 Allegati

Risposta al Foglio del
Servizio N.°

OGGETTO: Revisione generale degli Estimi.

Come è noto, ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R. 29/9/1973, n.604, dovrà essere portata a compimento entro il 31 dicembre 1983 la revisione generale degli estimi del Catasto terreni stabilita con D.M. 13 dicembre 1979.

Al riguardo, si rende assolutamente necessario l'invio dei prospetti delle tariffe revisionate - debitamente approvate dalle Commissioni censuarie provinciali - alla Commissione censuaria centrale, per la prescritta ratifica delle stesse, non oltre il 30 aprile 1983.

Pertanto si invitano gli Uffici in indirizzo, nel caso in cui non vi avessero ancora provveduto, a completare l'iter di approvazione delle anzidette tariffe d'estimo, nella scrupolosa osservanza dei tempi stabiliti per la procedura in parola dagli articoli 30, 31 e 32 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n.650.

E' appena il caso di ricordare, come già daltronde prospettato al punto 4 della circolare n.15 del 4/5/1977, che nella circostanza in cui le Commissioni censuarie distrettuali non fossero state ancora insediate, sono ancora operanti le Commissioni censuarie comunali di cui alla legge 8 marzo 1943, n.153, in base al disposto dell'articolo 11 del menzionato D.P.R. n.650, alle quali dovranno essere inviati i prospetti delle tariffe revisionate perchè provvedano a pronunciarsi con il prescritto parere.

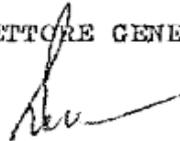
In caso di mancato pronunciamento entro 30 giorni dalla data di ricezione dei prospetti medesimi, questi dovranno essere ritirati ed inviati alle rispettive Commissioni censuarie provinciali competenti.

./.

Analogamente a quanto sopra detto, in mancanza dell'approvazione delle tariffe da parte delle Commissioni censuarie provinciali entro i 60 giorni successivi a quelli concessi alle Commissioni censuarie distrettuali, o in sostituzione di queste ultime alle Commissioni censuarie comunali, i prospetti delle tariffe in parola dovranno essere trasmessi alla Commissione censuaria centrale per la definizione e ratifica delle stesse.

Pregasi assicurare adempimento.

IL DIRETTORE GENERALE



Lettera circolare del 6/12/84, n. 3/3537 Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

MODULARIO
F. CATASTO 411

Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

LETTERA CIRCOLARE

Roma, 6 Dicembre, 1984

Ai UFFICI TECNICI ERARIALI

LORO SEDE

Servizio T.C. III
Prot. N. 3/3537 Allegato

Risposta al Foglio del
Servizio N. 10

Oggetto: Entrata in vigore delle nuove tariffe di reddito domenicale e di reddito agrario stabilite in sede di revisione generale degli estimi dei terreni disposta con D.M. 13/12/1979, e delle nuove deduzioni fuori tariffa determinate in applicazione del D.M. 11/11/1980.

Come noto, in forza dell'art. 24 del D.P.R. 29/9/1973 n. 597, le modificazioni derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dei nuovi prospetti delle tariffe e delle deduzioni.

Pertanto il D.M. 7/2/1984, per le tariffe indicate in oggetto, stabilisce che le stesse avranno effetto dal 1° gennaio 1985.

Nel comunicare che seguiranno opportune istruzioni per la pratica utilizzazione delle nuove tariffe, che avranno effetto sulla dichiarazione dei redditi da presentare nel 1986, si dispone l'allestimento, da parte degli Uffici Tecnici Erariali, di un timbro da apporre sulle certificazioni che nel frattempo saranno rilasciate, così concepito:

"I redditi dominicali ed agrari indicati nella presente certificazione sono stati sostituiti, a partire dal 1° gennaio 1985, dai nuovi redditi determinati in base alle tariffe stabilite dalla revisione generale degli estimi dei terreni, disposta con D.M. 13/12/1979".

E IL DIRETTORE GENERALE

Lettera circolare del 27/12/84, n. 3/3794 Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

LETTERA CIRCOLARE

MOD. 1

MODULARIO
F. CATASTO 411

ng/

Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Servizio T.C. III
Prot. N.° 13/3794 Allegati 1

Roma, 27 Dicembre 1984

Adi Uffici Tecnici Erariali di
Agrigento-Alessandria-Bergamo-
Brescia-Bolzano-Cagliari-Caser
ta-Catania-Catanzaro-Como-Cosen
za-Napoli-Nuoro-Oristano-Paler
mo-Pordenone-Ragusa-Roma-Sassa
ri-Teramo-Trento-Varese-Veronā
Risposta al Foglio del
Servizio N.°

OGGETTO: Determinazione tariffe derivate del N.C.T.

Il D.M. 7 febbraio 1984, come è noto, ha stabilito che le tariffe di reddito dominicale ed agrario e le deduzioni fuori tariffa stabilite in sede di revisione generale degli estimi dei terreni disposta con D.M. 13/12/1979 e con D.M. 11 novembre 1980, avranno effetto dal 1.1.1985.

Per determinati comuni, le tariffe di reddito dominicale di alcune qualità saranno assoggettate alle varie deduzioni fuori tariffa contemplate per opere permanenti di difesa, scolo, bonifica e per le spese di irrigazioni ecc., per cui si renderà necessario calcolare le relative tariffe derivate.

Poichè alla data anzidetta del 1/1/1985 gli Uffici in indirizzo non disporranno ancora per tutti o per parte dei comuni del sistema di conservazione meccanografica, al fine di sollevarli da un gravoso lavoro, è intendimento della scrivente fornirli -per i comuni in argomento- di un tabulato comprendente le anzidette tariffe derivate.

Pertanto si invitano i predetti Uffici a trasmettere entro e non oltre il 31 marzo 1985 un elenco dei comuni interessati alla situazione sopra rappresentata, con l'indicazione delle qualità per le quali ricorra l'applicazione di una o più deduzioni fuori tariffa, da desumersi dallo specchio riportato in calce al prospetto delle tariffe, già allestito in applicazione dell'ultimo capoverso della circolare n.110 del 30 agosto 1947.

Per uniformità di rappresentazione e per una più facile interpretazione da parte della scrivente si invitano gli

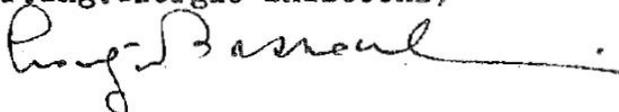
./...

Uffici in parola a riportare le notizie richieste in un prospetto simile a quello che si allega alla presente.

p. IL DIRETTORE GENERALE

IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO CENTRALE III
DIRIGENTE SUPERIORE

(Dr. Ing. Giorgio BAZZOCCHI)



Circolare del 15/09/1986 n.6 - Direzione Generale Catasto e SS.TT.EE.

Oggetto : Irpef. Redditi fondiari. Revisione estimi. Tabulati.

Per consentire ai contribuenti di disporre in tempo utile degli elementi di reddito dominicale ed agrario e delle relative deduzioni fuori tariffa, conseguenti alla espletata revisione generale degli estimi, sono in corso di distribuzione agli Uffici tecnici erariali idonei tabulati meccanografici.

Tali tabulati, di nuova concezione, riportano in forma sintetica le sole informazioni necessarie agli scopi fiscali e vanno a costituire un sistema schedaristico di semplice ed immediata consultazione per quanto riguarda i nuovi elementi di reddito.

L'adozione in via estemporanea della nuova scheda (definita con la sigla T4) è integrativa e non sostitutiva degli atti formali vigenti, in quanto essa riporta le sole informazioni strettamente necessarie per riportare a ciascuna partita i nuovi redditi in ragione delle particelle in carico.

Come si dirà meglio nel seguito, essa non consentirà pertanto le certificazioni intese alle funzioni istituzionali del catasto diverse da quelle in discorso ed in particolare alla funzione identificativa a cui fa riferimento, fra l'altro, la recente legge n. 52/1985.

Devesi comunque rilevare in primo luogo che la nuova documentazione è stata opportunamente concepita assumendo a base il semplice numero della partita catastale; si tratta infatti di un elemento conosciuto ed in immediato possesso dei contribuenti, che ordinariamente possono rilevarlo dalla

dichiarazione mod. 740 (o 750) presentata per il periodo fiscale immediatamente precedente (nell'anno 1986 per i redditi del 1985).

I redditi sono forniti sia per singola particella sia cumulativamente per partita. In tale modo si consentirà al contribuente, ove occorra, di integrare con facili operazioni numeriche - anche con l'ausilio dei tabulati di servizio rappresentati dagli elenchi delle particelle ordinate per foglio di mappa, già in possesso degli Uffici o comunque, in via di fornitura per i Comuni i cui atti del Catasto terreni sono in corso di trasformazione meccanografica - le informazioni fornite sui totali di partita, in relazione

alle mutazioni di possesso non ancora introdotte in catasto; ciò del tutto analogamente a quanto fino ad ora praticato, in dipendenza del ben noto stato di arretrato tuttora esistente nelle scritture catastali.

Oltrechè l'Ufficio tecnico erariale di Latina per i cui Comuni, per l'anno 1986, rimangono in vigore i redditi riferiti al periodo economico 1937-39, sono esclusi dalla fornitura dei predetti tabulati gli Uffici tecnici erariali di Trento e Bolzano in quanto, come noto, il catasto vigente in quelle province è direttamente gestito dalla Regione Trentino Alto Adige, sotto il coordinamento di questa Amministrazione centrale. Per i restanti Comuni a catasto fondiario (provincia di Trieste, Gorizia, parte di Udine e comune di Cortina d'Ampezzo) verranno predisposti tabulati di caratteristiche analoghe a quelle previste per il restante territorio nazionale.

I tabulati vengono forniti a ciascun Ufficio divisi in fascicoli con riferimento ai singoli Comuni ed in quadruplica copia. Di queste, due sono da destinarsi - nei tempi e con le modalità che saranno tempestivamente resi noti dalla scrivente - a ciascun Comune della circoscrizione provinciale di propria competenza.

Detti tabulati verranno forniti anche per quei Comuni i cui atti del Catasto dei terreni sono in corso di trasformazione meccanografica, unitamente come già accennato agli elenchi delle particelle ordinate per foglio, peraltro in unica copia.

Ad avvenuta ricezione dei tabulati ciascun Ufficio darà la massima diffusione alla circostanza, nelle forme che riterrà più idonee, al fine di consentire sino da allora un regolato e graduato afflusso dei contribuenti per la visura dei nuovi redditi, visura che ovviamente verrà consentita gratuitamente.

In merito si rende noto che la scrivente ha già instaurato rapporti di collaborazione con le Confederazioni agrarie che disponendo di idonei sistemi di Elaborazione Dati sono in grado di garantire la divulgazione dei nuovi elementi di reddito tra i propri iscritti. Analoghe iniziative sono in corso nei confronti dei Consorzi di bonifica.

I dipendenti Uffici dovranno informare la scrivente sulle iniziative poste in essere per graduare l'afflusso dei contribuenti.

Circolare del 9/01/1990 n. 2 - Direzione Generale Catasto e SS.TT.EE.

Reu1/MK2/ng

C I R C O L A R E N. 2

MOD. 2

MODULARE
F. - CATASTO - 371

Roma, 9 gennaio 1990

Ministero delle Finanze

DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Agli Uffici Tecnici Erariali

LORO SEDI

Servizio I.C. III

Prot. N. 31/84

Allegati

Risposta al Foglio del
Servizio N. 2

OGGETTO: Revisione generale degli estimi del Catasto Edilizio Urbano.

Come noto, il D.P.R. n.604/73 dispone la revisione generale degli estimi urbani la cui scadenza, inizialmente prevista per il 31.12.1983, è stata prorogata, da ultimo, al 31/12/1990, con D.L. 6/1/1984, n° 2, convertito con legge 7/3/1986, n° 60.

E' altrettanto noto che la legge 17/2/1985, n° 17, di conversione del D.L. n.853 del 19/12/1984, prevede - anche se per singoli comuni - la revisione del classamento delle unità immobiliari urbane in dipendenza di rilevanti variazioni a carattere permanente nel contesto socio-urbanistico dei centri urbani e d'altronde la riconosciuta generalizzazione delle predette variazioni imporrebbe di procedere alla revisione del classamento di tutti i comuni.

Per ovvia e razionale metodologia operativa, sarebbe stato intendimento dell'Amministrazione procedere contestualmente alle due operazioni, il che avrebbe consentito di pervenire a una perequazione non solo delle tariffe ma anche delle rendite delle singole unità immobiliari.

Un'operazione organica, così come concepita dall'Amministrazione, non poteva peraltro essere completata entro il 1990, in quanto non è possibile prescindere dallo studio di idonee metodologie per la ridefinizione del classamento, dal recupero dell'arretrato, nonché dal completamento dell'attivazione presso gli uffici periferici dei sistemi informatici locali, previsto per il 1991.

Conseguentemente era stato presentato un disegno di legge contenente, tra l'altro, l'ulteriore rinvio della revisione degli estimi, da svolgersi congiuntamente a quella del classamento su tutto il territorio nazionale, non oltre il 31/12/1993.

Al riguardo il Parlamento, nell'esaminare il detto progetto, ha ritenuto, modificando quanto proposto dalla scrivente, di mantenere inalterato il termine del 31 dicembre 1990 previsto dalla Legge n.60 del 7 marzo 1986 per l'attuazione della revisione generale degli estimi, concordando sull'effettuazione di quella inerente

al classamento entro il 1993.

E' opportuno ora rammentare che con lettera circolare n.3/1273 del 19 aprile 1989, si sono introdotti alcuni principi relativi alla problematica della revisione degli estimi del catasto edilizio urbano, contestualmente alla diramazione delle istruzioni relative alle operazioni preliminari al classamento automatico delle unità immobiliari dichiarate con i mod.1N (parte I e parte II).

In particolare si è introdotto il concetto di "zone territoriali omogenee" quale superamento della zona censuaria tradizionale, che era strettamente collegata alla suddivisione amministrativa comunale.

Il nuovo concetto di zona omogenea supera quindi la delimitazione amministrativa e fa riferimento più propriamente al territorio ed a tutti quegli aspetti urbanistici e socio-economici che lo caratterizzano e che sono unificanti di ambiti territoriali comprendenti più comuni.

Tale concetto è stato peraltro recepito anche in un apposito strumento normativo (già approvato ed in corso di pubblicazione), talchè non può che essere alla base della attuanda revisione degli estimi urbani.

E' importante evidenziare, subito, che detta revisione deve essere necessariamente condotta a normativa costante, quindi con riferimento ai vigenti quadri di qualificazione, così come sono stati integrati ai sensi dell'art. 11 della legge n.154/89.

In tale concetto di normativa costante permangono anche le attuali unità di misura della consistenza per gruppi di categorie, anche se l'Amministrazione è da tempo impegnata per la loro necessaria trasformazione nell'unità di misura del metro quadrato, unica per i gruppi di categorie A, B e C.

Infine la rendita - e quindi la tariffa unitaria - non sarà più calcolata in base al canone di fitto annuo, ma determinata come fruttuosità, con adeguato saggio di interesse, del capitale rappresentato dal valore ordinario dell'immobile.

Della costituzione delle zone omogenee deriva - ed è innovativo per il Catasto Edilizio Urbano - la necessità di individuare, all'interno di essa, un comune tipo nel cui ambito si dovranno studiare le nuove unità tipo, valide per tutta la zona omogenea.

Si ritiene importante sottolineare in questa premessa che la delimitazione già operata in zone omogenee territoriali, ai sensi della citata lettera-circolare, potrà essere modificata semprechè una più meditata valutazione - da parte dei singoli Uffici - lo richieda.

E' appena il caso di rammentare che ai sensi dell'art.34, 2° comma, del D.P.R. n.917/86, prima di procedere alle operazioni di

revisione in argomento, gli uffici tecnici erariali devono sentire i comuni interessati.

Si passano quindi ad elencare i principali punti di riferimento operativo, cui gli uffici dovranno attenersi:

1- La revisione generale degli estimi delle unità immobiliari Urbane, si esegue per tutti i quadri di tariffa del catasto edilizio urbano, così come sono stati integrati ai sensi dell'art.11 della legge n.154/89.

2- Le nuove tariffe per tutti e tre i gruppi A, B e C, vanno determinate - con appropriato saggio di interesse - sulla base dei valori ordinari di mercato, riferiti al periodo economico 1988-89, riscontrati per le unità immobiliari censite nelle varie categorie dei tre gruppi.

Operando con riferimento ai valori di mercato, e quindi all'unità di misura del metro quadrato di superficie lorda coperta (che è quella ordinariamente apprezzata), si deve necessariamente risalire al vano per le categorie del gruppo A, ed al metro cubo per quelle del gruppo B.

Nel valutare la superficie media del vano, propria di ciascuna categoria, si deve tener presente che il valore unitario attiene alla superficie lorda coperta e quindi l'anzidetta superficie media del vano deve comprendere i muri perimetrali esterni, la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari o parti comuni, le tramezzature interne.

3- Per quanto attiene le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare (gruppi D ed E), le rendite verranno determinate con riferimento allo stesso citato periodo economico.

4- Le operazioni di cui ai precedenti punti 2 e 3 devono essere inquadrare nell'ambito delle zone territoriali omogenee così come delimitate da ciascun ufficio, giusta la già citata lettera circolare n.3/1273 del 12 aprile 1989.

E' opportuno ricordare che dette zone territoriali devono rispondere ai seguenti criteri di omogeneità, con riferimento:

- alle prevalenti condizioni socio-economiche;
 - alle caratteristiche orografiche del territorio;
 - alle tecnologie costruttive ed alle tipologie edilizie in genere.
- La zona territoriale potrà comprendere più comuni, un solo comune o sue porzioni (in quest'ultimo caso con riferimento alla preesistente zona censuaria).

Nel delimitare la zona omogenea non è condizione indispensabile la continuità territoriale.

5- La suddivisione in zone omogenee, già eseguita sulla base di studi e valutazioni condotti prevalentemente al tavolo sulla scorta delle conoscenze professionali dei tecnici dell'Ufficio, potrà - occorrendo - essere modificata ed integrata durante le successive fasi operative.

6- La misura del saggio di interesse - da applicare ai valori di mercato di cui al punto 2 - verrà comunicata non appena definita nell'ambito della Commissione Censuaria Centrale, già interessata al riguardo.

Il saggio dovrà tener conto di tutte le ordinarie aggiunte e detrazioni proprie delle unità immobiliari censite nelle singole categorie, sì che le tariffe derivate dalla sua applicazione saranno direttamente al netto.

7- Per ciascuna zona omogenea si dovrà individuare un comune tipo, cioè quel comune nel quale sono rappresentate tutte o la maggior parte delle categorie presenti nei comuni appartenenti alla zona omogenea. Ove necessario, per lo studio di unità immobiliari censite in categorie non rappresentate (o scarsamente rappresentate) nel comune tipo, si dovranno individuare uno o più comuni sussidiari.

8- Nel comune tipo (e nei comuni sussidiari) si procederà alla ricerca, per ciascuna categoria, dei valori unitari minimo e massimo - ove apprezzabili - analizzando un appropriato campione di unità immobiliari censite nelle varie classi della categoria.

9- Con riferimento ai precedenti punti 2, 6 e 8, si calcoleranno le tariffe minima e massima che nel nuovo quadro di qualificazione rappresentano - per ciascuna categoria - la classe 1 e la classe n. L'intervallo tra le tariffe della classe 1 e della classe n deve essere suddiviso in tante tariffe rappresentanti valori unitari intermedi significativamente diversi, e cioè con incrementi tra due classi contigue non inferiori al 15%.

Si ottiene così, per ogni categoria, un nuovo quadro provvisorio di qualificazione articolato in un numero n di classi.

Detto quadro è definito provvisorio, in quanto rappresenta l'escursione dei valori riscontrati con riferimento al biennio 1988-89; per diventare definitivo deve essere confrontato con il preesistente quadro di qualificazione in quanto si devono istituire "tariffe revisionate" per tutte le classi di ogni categoria.

10- Dal confronto tra il preesistente quadro di qualificazione ed il nuovo provvisorio si otterrà il quadro definitivo revisionato operando come segue:

a) il numero delle classi presenti nel quadro provvisorio coincide con quello del preesistente quadro:

- si conferma, come definitivo, il quadro provvisorio;

b) il numero delle classi presenti nel quadro provvisorio è inferiore a quello del preesistente quadro:

- alla classe più alta del preesistente quadro si attribuisce la tariffa provvisoria massima, e così via via decrescendo, fino ad esaurire le tariffe del quadro provvisorio, e istituendo tariffe inferiori, decrementate della percentuale prevista, fino a coprire le restanti classi più basse del preesistente quadro;

c) il numero delle classi presenti nel quadro provvisorio è superiore a quello del preesistente quadro:

- alla classe più alta del preesistente quadro si attribuisce la tariffa provvisoria massima e alla classe 1 la tariffa provvisoria minima. Le tariffe delle classi intermedie del preesistente quadro saranno stabilite secondo opportune distanze dai valori estremi sopra determinati, proporzionate agli intervalli da colmare.

11-Le tariffe, così definite, dovranno essere arrotondate come segue:

- alle mille lire più prossime se si è inferiori alle centomila lire;

- alle cinquemila lire più prossime se si è superiori alle centomila lire.

12-Operando a normativa costante resta in vigore il riferimento alle unità tipo. Si deve perciò procedere ad una ricognizione delle unità tipo a suo tempo studiate - ovviamente relative ai soli comuni tipo ed eventuali sussidiari per ogni zona omogenea - al fine di verificare la loro esistenza e quindi la loro capacità ad esprimere la redditività delle unità censite nella classe e categoria rappresentata. Ove ciò non avvenga, si ricercheranno nuove unità tipo.

13-Completate dette operazioni resta definito, per il comune tipo, il quadro tariffario.

14-Ultimato lo studio delle nuove tariffe per il comune tipo (ed eventuale comune sussidiario) di ciascuna zona omogenea, si procederà alla predisposizione dei quadri tariffari revisionati per tutti gli altri comuni (o porzioni) della zona, derivandoli opportunamente dal quadro tariffario del comune tipo (o del comune sussidiario).

Si opererà come segue:

- andranno individuate, in ciascun comune da collegarsi col comune

tipo della zona omogenea, unità immobiliari (coincidenti ove possibile con le unità tipo già esistenti) nell'ambito di ciascun gruppo di categorie, censite nella classe più alta della categoria ritenuta più significativa del mercato immobiliare del comune stesso.

Il valore ordinario di dette unità immobiliari andrà rapportato con il valore ordinario delle unità censite nella classe più alta della corrispondente categoria del comune tipo, ottenendo così il rapporto K proprio per il gruppo di categorie.

Per la determinazione delle tariffe di tutte le classi di ogni categoria, si procederà come segue:

- a) il numero delle classi della categoria del comune da collegare è uguale al numero delle classi della stessa categoria del comune tipo:
 - si applica il fattore K alle tariffe di ogni classe;
- b) il numero delle classi della categoria del comune da collegare è inferiore al numero delle classi della stessa categoria del comune tipo:
 - si applica il fattore K, a partire dalla classe più alta alle tariffe di tante classi inferiori del comune tipo, quante sono le classi del comune da collegare;
- c) il numero delle classi della categoria del comune da collegare è superiore al numero delle classi della stessa categoria del comune tipo:
 - si applica il fattore K, a partire dalla classe più alta, alle tariffe di tutte le classi del comune tipo. Le tariffe delle classi più basse del comune da collegare, che non hanno trovato ovviamente corrispondenza nel comune tipo, verranno stabilite - in diminuzione - col previsto minimo scarto del 15%.

15-Completate le operazioni indicate, restano stabiliti i quadri di tariffa revisionati per tutti i comuni.

16-Per i comuni così collegati le unità tipo sono rappresentate dalle stesse del comune tipo, nonché dalle unità esaminate per la individuazione dei valori presi a confronto per la definizione dei rapporti tra i singoli comuni ed il comune tipo.

17-Per quanto attiene agli adempimenti connessi con il precedente punto 3, si studierà un immobile tipo e se ne determinerà la

rendita catastale riferita al biennio 1988-89, insieme al suo rapporto con la precedente rendita.

Sulla base di detto rapporto si rivaluteranno le rendite delle unità similari.

Per unità singolari, sia per la loro destinazione economica che per dotazioni ecc., si dovrà ricorrere a valutazioni specifiche.

I tempi per la definizione da parte dei dipendenti Uffici dei nuovi quadri di tariffa, stante la scadenza del 31 dicembre 1990, sono estremamente ridotti, anche considerando le ben note difficoltà per un celere iter presso le Commissioni censuarie distrettuali e provinciali.

Pertanto gli Uffici dovranno aver completato la definizione dei quadri revisionati, tassativamente entro il 30 giugno 1990 e ne cureranno la consegna alle Commissioni censuarie distrettuali, tramite i segretari delle stesse. E' appena il caso di rammentare che, ove la zona omogenea coinvolga la competenza di più distretti censuari, i medesimi prospetti tariffari dovranno essere inoltrati alle varie Commissioni censuarie competenti.

Trascorsi i trenta giorni prescritti dall'articolo 30 del D.P.R. n.650/72, sia che le Commissioni si siano espresse o meno, i predetti prospetti dovranno essere inoltrati, sempre a cura dei citati segretari, alla Commissione censuaria provinciale.

Trascorsi gli ulteriori 60 giorni previsti dall'articolo 31 del menzionato D.P.R. n.650/72, i prospetti, approvati o meno, dovranno essere senza indugio inoltrati alla Commissione Censuaria Centrale cui spetta, ai sensi dell'articolo 32 dello stesso D.P.R., la perequazione e la definitiva approvazione dei quadri tariffari.

Si prega di accusare ricevuta ed adempimento.

IL DIRETTORE GENERALE

Circolare del 14/03/1992 n. 5 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali

Oggetto: Revisione generale della qualificazione della classificazione e del classamento del N.C.E.U.

Concluse le operazioni di revisione degli estimi urbani con la pubblicazione sulla G.U. delle nuove tariffe, occorre completare la fase operativa della revisione della qualificazione, classificazione e classamento, già avviata conformemente alle disposizioni impartite con la circolare n.4 del 3 maggio 1991.

Con detta circolare sono state anticipate le varie operazioni nelle quali si articola la revisione stessa. È comunque opportuno premettere che nel corso dei lavori, in relazione alle informazioni che periodicamente verranno chieste agli uffici nonché in relazione alle scadenze più avanti indicate, questa Direzione si riserva di emanare ulteriori istruzioni. Tanto premesso, sciogliendo la riserva contenuta nella richiamata circolare 4/91, a seguito anche dell'esame delle proposte pervenute dagli Uffici, relative al quadro generale delle categorie, si dispone che ad esso vengano apportate le integrazioni e modifiche di seguito elencate.

GRUPPO A categorie da sopprimere: A/5 e A/6 Le categorie A/5 e A/6, rispondenti nello spirito della norma originaria a realtà edilizie e di utilizzazione all'epoca consuete, attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perchè al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Attualmente dette unità o sono state adeguate alle minime condizioni abitative - e quindi meritano un nuovo appropriato classamento - o non hanno subito interventi di riadattamento e quindi per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate - sia pure nelle classi più basse - nella categoria che rappresenta le unità immobiliari più povere di dotazioni: categ. A/4. - categorie da istituire: nessuna

GRUPPO B - categoria da sopprimere: B/8. La categoria B/8 rappresentava i magazzini sotterranei adibiti a conservazione di derrate alimentari.

Tale destinazione non è più riscontrabile nella ordinarietà. Le unità immobiliari censite nella categoria dovranno trovare più appropriata collocazione nel gruppo C, in relazione all'uso cui sono destinate.

- categorie da istituire: nessuna GRUPPO C - categorie da sopprimere: nessuna

- categorie da istituire: nessuna GRUPPO D - categorie da sopprimere: nessuna

- categorie da istituire D/10; D/11; D/12 Nella categoria D/10 si dovranno censire i "residence", anche se gestiti in multiproprietà. Per detta tipologia infatti l'offerta dei servizi da parte di specifiche società di gestione e le dotazioni comuni (strutture ricreative, associative, ristoranti ecc.) rappresentano un rilevante entità economica e pertanto tali immobili non possono essere assimilati alle unità abitative censite, come tali, nel gruppo A. Ove il "residence" sia dichiarato per singole unità funzionali (è il caso ordinariamente riscontrabile per le multiproprietà), ciascuna di esse dovrà essere censita nella categ. D/10 e le rispettive rendite dovranno essere riferite al valore di mercato delle singole unità comprensive quindi dei diritti su tutti i beni immobiliari comuni. Nella categoria D/11 - in considerazione dell'attività imprenditoriale svolta - dovranno essere censiti gli immobili destinati a scuole private e che rispondano alla normativa prevista per l'esercizio di tale attività.

Nella categoria D/12 andranno censiti i posti barca nei porti turistici, costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali ancorchè in regime di concessione demaniale, caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo al molo (anche di tipo galleggiante), l'allaccio per fornitura di acqua, luce, telefono oltre ad eventuali locali di deposito di uso esclusivo.

Nella stessa categoria andranno censiti gli stabilimenti balneari, oggetto di concessione demaniale, che hanno fine di lucro. GRUPPO E - categorie da sopprimere: nessuna - categorie da istituire: nessuna.

Per poter infine qualificare in modo uniforme altre fattispecie rappresentanti nuove tipologie edilizie, peraltro riconducibili a categorie già presenti nel quadro generale, si dovrà fare riferimento ai seguenti principi:

- Minialloggi e fabbricati a schiera Tali definizioni, peraltro di uso corrente, di per sè non identificano specifiche categorie catastali (nè si è ritenuto opportuno istituirne delle nuove), e pertanto le unità immobiliari abitative afferenti detti immobili, andranno censite nella categoria del gruppo A che le rappresenta, con riferimento alle caratteristiche estrinseche e di dotazioni di impianti dell'immobile stesso. Per poter operare in tal senso sarà altresì indispensabile integrare opportunamente il quadro delle unità tipo.

- Uffici privati "open space" Dette unità immobiliari sono caratterizzate dalla presenza di ampie superfici, da attrezzare con pareti mobili, secondo le esigenze temporali dell'ufficio.

con riferimento alla destinazione d'uso si confermerà la categoria A/10. Sarà però opportuno individuare la superficie del vano medio, abitualmente definita in sede di modulazione degli spazi, ed integrare opportunamente il quadro delle unità tipo.

- Posti auto su aree private e su piani "pilotys" Dette unità immobiliari, caratterizzate da spazi - delimitati con segnaletica a terra - ricavati su aree private (posti auto all'aperto) o su spazi coperti, quali i piani "pilotys", che venivano censiti nella categoria C/6, dovranno trovare collocazione nella categoria C/7, opportunamente integrata nelle sue unità tipo.

- Autosilos Ove l'immobile sia dotato di impianti di sollevamento delle auto per l'attività di ricovero delle stesse, andrà censito nella categoria D/8.

- Discoteche, parchi gioco, zoo-safari e simili Le attività esercitate sono caratterizzate essenzialmente dalla cessione di servizi o svaghi a pagamento (emissione di biglietti SIAE) e sono pertanto assimilabili a quelle esercitate nei locali per spettacolo, quindi tali unità dovranno essere censite nella categoria D/3.

- Parcheggi a pagamento su aree private Anche in tali fattispecie l'attività esercitata consiste nella prestazione di servizi e quindi questi dovranno essere censiti nella categoria D/8.

- Villaggi turistici Dovranno essere censiti nella categoria D2 in quanto caratterizzati da finalità alberghiere.

- Campeggi Per tali unità è predominante la prestazione di servizi e l'attività che vi si svolge ha essenzialmente un carattere commerciale; dovranno pertanto essere censiti nella categoria D/8.

- Aree per deposito (rottami, inerti ecc.) Nel caso in cui oltre al deposito si svolga nelle aree un'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale (anche se con carattere, sussidiario), esse dovranno essere censite nella categoria D/7. Ove invece la destinazione sia di semplice stoccaggio dovranno essere censite nella categoria E/9.

- Fabbricati destinati a grande distribuzione (ipermercati, supermercati) Dovranno essere censiti nella categoria D/8. - Impianti con attrezzature sportive (anche con coperture pressurizzate) Se a fine di lucro dovranno essere censiti nella categoria D/6. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili.

- Cabine elettriche Per dette unità immobiliari resta confermata la categoria D/1.

- Impianti per lavaggio auto Qualora siano dotati di attrezzature semplici, quindi con esclusione di impianti fissi nei locali, verranno considerati come attività artigianali e quindi classati in C/3. Se del tipo automatico, con la presenza di attrezzature specifiche - e semprechè non rientrino a far parte di stazioni di servizio - andranno censiti nella categoria D/7 (attività artigianale).
- Soffitte e cantine Se disgiunte dall'abitazione, andranno censite nella categoria C/2, integrando opportunamente le unità tipo.
- Capannoni prefabbricati per attività produttive varie Tali manufatti dovranno essere censiti nella categoria D/8 a meno che, per l'attività ivi esercitata, non rientrano nelle fattispecie previste per la categoria D/7. Stalle e fienili non agricoli La destinazione a stalla è già prevista nella categoria C/6, riservando ad essa le classi più basse. Il fienile può essere assimilato a locale di deposito e come tale da censire nella categoria C/2.
- Chalets Se abitazioni tipiche dei luoghi rientrano nella categoria A/11. Diversamente andranno censiti nella categoria del gruppo A rispondente alla tipologia, alla dotazione di impianti e servizi, e rifiniture dell'unità stessa.
- Serre Normalmente rientrano nell'ambito dell'attività agricola e come tali sono censite nel catasto terreni. Nel caso in cui la loro funzione sia solo di stoccaggio di piante e fiori anche se in stato vegetativo, andranno censite nella categoria D/8 in quanto è preminente l'attività commerciale.
- Sale condominiali Costituiscono, in quanto tali, beni comuni non censibili.
- Circoli ricreativi Senza fine di lucro: possono essere assimilati alle unità immobiliari adibite ad attività culturale e quindi dovranno essere censiti nella categoria B/6. Con fine di lucro: dovranno essere censiti nella categoria propria dell'unità immobiliare, secondo l'uso ordinario della stessa (negozi, ufficio privato, ecc).
- Funivie, scivvie e simili Per le loro caratteristiche dovranno essere censite nelle categorie E/1.

In conclusione, con riferimento alle risposte alla circolare n. 4 del 3.5.1991, con la quale alcuni Uffici hanno avanzato proposte per un specifica qualificazione, relativamente a fattispecie che non trovano invece una precisa collocazione nell'attuale normativa, si osserva quanto segue. Per quanto riguarda le aree urbane, esse sono definite dell'art. 15 del D.P.R. 650/72 e come tali devono essere indicate in atti con la superficie, senza rendita. Per quanto riguarda le aree attrezzate lungo le autostrade e le strade statali, esse trovano la loro qualificazione specifica se adibite a stazione di servizio o se attrezzate con manufatti adibiti a cessione di servizi; a questi dovrà competere l'appropriata qualificazione; qualora rientrino nella "sede stradale", non devono essere censite in C.E.U.. Le aree attrezzate a sosta per caravan, senza fine di lucro, dovranno essere inquadrare nella categoria E/4. Tanto premesso si riporta il quadro generale delle categorie aggiornato così come segue:

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA GRUPPO A

A/1 - Abitazioni di tipo signorile (1).

A/2 - Abitazioni di tipo civile (2).

A/3 - Abitazioni di tipo economico (3).

A/4 - Abitazioni di tipo popolare (4).

A/7 - Abitazioni in villini (5).

A/8 - Ville (6).

A/9 - Castelli, palazzi eminenti (7).

A/10 - Uffici e studi privati.

A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (8). GRUPPO B B/1 - Collegi, convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme (9). B/2 - Case di cura ed ospedali (9).

B/3 - Prigioni e riformatori.

B/4 - Uffici pubblici.

B/5 - Scuole e laboratori scientifici (9).

B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, circoli

ricreativi e culturali senza fine di lucro, che non hanno sede in edifici della categoria A/9. B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti.

GRUPPO C

C/1 - Negozi e botteghe.

C/2 - Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.

C/3 - Laboratori per arti e mestieri.

C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (9).

C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative (9).

C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (9).

C/7 - Tettoie; posti auto su aree private; posti auto coperti.

II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE (10)

D/1 - Opifici.

D/2 - Alberghi e pensioni.

D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli; arene, parchi giochi, zoo-safari.

D/4 - Case di cura ed ospedali.

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione.

D/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi.

D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/9 - Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio; aree attrezzate per l'appoggio di palloni aerostatici e dirigibili. D/10 - Residence.

D/11 - Scuole e laboratori scientifici privati.

D/12 - Posti barca in porti turistici, stabilimenti balneari (11).

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE GRUPPO E

E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei; stazioni per metropolitane; stazioni per ferrovie; impianti di risalita in genere.

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.

E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (13).

E/4 - Recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili.

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.

E/6 - Fari, semafori, torri per rendere pubblico l'uso dell'orologio.

E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.

E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.

E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

NOTE

(1) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale. Detti immobili devono inoltre rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 1,3 e 9 dei prospetti 9) e per quanto riguarda la consistenza e la dotazione di servizi delle unità immobiliari, ai requisiti indicati ai punti 10, 11 e 14 dei citati prospetti.

(2) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Detti immobili devono rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio, in sede di classamento automatico (punti 1, 4 e 9 dei prospetti 9), e per quanto riguarda la consistenza e la dotazione dei servizi delle unità immobiliari, ai requisiti indicati ai punti 14 e 15 dei citati prospetti. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria.

(3) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

Detti immobili devono rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 1, 4, 6 e 9 dei prospetti 9), e per quanto riguarda la consistenza e la dotazione dei servizi delle unità immobiliari, rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 14 e 15 dei prospetti 9). Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria.

(4) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili. Detti immobili devono rispondere ai requisiti indicati dall'Ufficio in sede di classamento automatico (punti 1 e 6 dei prospetti 9), e per quanto riguarda la consistenza e la dotazione dei servizi delle unità immobiliari, ai requisiti indicati ai punti 14 e 15 degli stessi prospetti.

(5) Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree coltivate o no a giardino. Le unità immobiliari dovranno avere consistenza e dotazioni corrispondenti a quanto indicato dall'Ufficio in sede di classamento automatico per l'attribuzione della categoria (punti 1, 2, 3, 4, 6, 8, 12, 13, 14 e 15 dei prospetti 9).

(6) Ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario. Consistenza e dotazione di impianti corrispondenti a quanto indicato dall'Ufficio in sede di classamento automatico per l'attribuzione della categoria (punti 1, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12 e 14 dei prospetti 9).

(7) Si iscriveranno in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

(8) Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc.

(9) Costruiti o adottati per tale destinazione, non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano nell'art.10 della legge 11 agosto 1939, n.1249.

(10) Quando rientrano nell'art.10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, come modificato dal D.L. 9 aprile 1948, n.514, e quando hanno fine di lucro.

(11) Unità immobiliari caratterizzate da concessione demaniale per l'uso dello specchio d'acqua e dell'arenile.

A conclusione di quanto esposto, si procede ora al riesame degli aspetti già trattati nella circolare n.4/91, per alcuni dei quali si forniscono ulteriori precisazioni:

punto 2

Dopo l'istituzione delle zone territoriali omogenee si deve pervenire alla predisposizione di un quadro di tariffe unico per tutta la zona stessa. Le indicazioni fornite dalla circolare citata sono idonee a rideterminare in prima fase - i quadri di tariffe di ciascun comune. Al riguardo è opportuno far rilevare che per alcune categorie dei comuni collegati potrà essere necessario rideterminare la scala di collegamento con il comune tipo. Eventuali valori massimi rilevati potranno trovare collocazione nel quadro di tariffa della zona territoriale omogenea (vedi lettera C). Ove invece si rilevassero valori significativamente inferiori a quelli presi a base della revisione degli estimi, in conseguenza della metodologia adottata, se ne dovrà tenere opportuno conto. Poichè, come è stato detto, gli Uffici debbono riferirsi ai valori espressi nei cosiddetti "quadri provvisori" (che rappresentano come è noto l'escursione dei valori rilevati a suo tempo) e contemporaneamente collegarsi alle nuove tariffe d'estimo pubblicate, occorre in questa operazione allineare i valori espressi dai quadri provvisori alle corrispondenti tariffe pubblicate.

punto 3.

si confermano le indicazioni fornite con la circolare n.4/91 citata.

punto 4.

Poichè i quadri di zona omogenea dovranno essere sottoposti all'esame e approvazione delle commissioni censuarie distrettuali e provinciali, per poter programmare - ove necessario - tempestivi interventi, è

necessario conoscere, entro il 31 marzo 1992, per ciascuna delle commissioni censuarie distrettuali quanto segue: - se è insediata, la data di insediamento; - se è decaduta, lo stato dell'iter per la sua rinnovazione ed eventuali informazioni al riguardo.

punto 5

Individuati sul territorio i comparti ove per le tipologie degli immobili, l'epoca di costruzione, la destinazione urbanistica, si sono rilevate condizioni generali riconducibili ad una unica qualificazione, si attribuirà a tutti i fabbricati la categoria appropriata. Potranno - in detti comparti - trovare una diversa qualificazione tipologie singolari quali quelle riconducibili alla A/7, ove si operi in comparti di edilizia di tipo civile e/o economica, o ad altra categoria ove si operi in comparti caratterizzati da una edificazione a villini. Per interventi più dettagliati quali quelli necessari nei centri storici e nei territori interessati da edificazioni spontanee, si richiama quanto già indicato con la circolare citata.

punti 6 e 7

Si conferma quanto già comunicato.

Nel rammentare la necessità inderogabile del rispetto dei tempi fissati dalla predetta circolare n.4/91, si rimane in attesa dell'assicurazione di ricevuta ed esatto adempimento.

Istruzioni ministeriali per la formazione del catasto edilizio urbano

Istruzione I - Norme, per la rappresentazione in mappa dei fabbricati

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
SERVIZIO IV

**ACCELERAMENTO DEI LAVORI DI FORMAZIONE
DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

ISTRUZIONE I
**NORME PER LA RAPPRESENTAZIONE
IN MAPPA DEI FABBRICATI**

ABBOZZI PER LA FORMAZIONE DELLE MAPPE URBANE
**ASSEGNAZIONE DEI NUMERI PRINCIPALI E SUBALTERNI
ALLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE**



ROMA
OFFICINA POLIGRAFICA LAZIALE
1942 - ANNO XX

SOMMARIO

	PAG.
I. - NORME PER LA RAPPRESENTAZIONE IN MAPPA DEI FABBRICATI	5
II. - PREDISPOSIZIONI DEGLI ABOZZI DI MAPPA URBANA	7
A) Abbozzi per aggiornamento della mappa	8
B) Abbozzi per la formazione <i>ex novo</i> della mappa	10
C) Rifacimento della mappa dei centri urbani - Rilievo delle nuove mappe	12
III. - ASSEGNAZIONE DEI NUMERI PRINCIPALI E SUBALTERNI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI ACCERTATE AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO	15

I.

NORME PER LA RAPPRESENTAZIONE IN MAPPA DEI FABBRICATI

I.

La rappresentazione in mappa ha lo scopo di individuare la proiezione sul terreno di ciascun fabbricato avente caratteristiche architettoniche o costruttive proprie.

Scopo e limiti della rappresentazione in mappa dei fabbricati

La rappresentazione è riferita alle linee perimetrali del fabbricato ed a quelle che delimitano ciascuna delle sue attinenze scoperte.

II.

L'area coperta dal fabbricato e quella della sue attinenze scoperte non disgiunte, allorchè sull'una e sull'altra esistono, pro-indiviso, i medesimi diritti di proprietà, costituiscono nel loro insieme una *particella edilizia*.

Definizione della particella edilizia.

Ciascuna attinenza disgiunta dal fabbricato (coperta o scoperta), nonchè ciascuna attinenza scoperta non disgiunta sulla quale esistono diritti di proprietà diversi da quelli esistenti sull'area coperta dal fabbricato, costituisce ugualmente una *particella edilizia*.

Le attinenze coperte non disgiunte dal fabbricato costituiscono anch'esse distinte particelle edilizie quando abbiano caratteristiche architettoniche o costruttive proprie.

III.

La particella edilizia si rappresenta in mappa circoscrivendo con una linea chiusa continua l'area coperta da costruzioni e quella delle attinenze scoperte e dando all'area coperta dalle costruzioni una tinta carminio chiaro.

Rappresentazione in mappa della particella edilizia.

— 6 —

Analogamente si rappresentano le costruzioni che si estendono interamente su aree da iscriversi diversamente in Catasto (strada, fosso, ecc.), nonchè le costruzioni sospese o galleggianti, stabilmente assicurate al suolo (quali stabilimenti balneari su palafitte o galleggianti, ecc.); ma in tali casi l'area da esse coperta prende il colore convenzionale dei fabbricati.

Le costruzioni solo in parte sottostanti alla superficie del suolo, ovvero solo in parte estese sopra area da iscriversi diversamente in Catasto, si rappresentano con a tratti il solo perimetro della porzione sotterranea, pensile, sospesa o galleggiante, e per la rimanente porzione nel modo ordinario.

IV.

**Numerazione
delle parti
celle edilizie;**

Ciascuna particella edilizia deve essere contraddistinta in mappa da un numero — ovvero, se corrisponde ad edificio pubblico esente da imposta (chiesa, tempio, ossario, fontana o monumento non unito alla strada su cui si trova, piazza coperta, fortezza, ecc.), da una lettera maiuscola.

Le attinenze scoperte non disgiunte dal fabbricato da cui dipendono, e formanti con esso una unica particella edilizia, si uniscono al fabbricato con il segno ∞.

Le porzioni di particelle edilizie contornate da linea interrotta — rappresentanti cioè costruzioni sottostanti o sovrastanti ad aree diversamente rappresentate, si uniscono alle porzioni eventualmente esistenti delle medesime particelle edilizie contornate da linea continua con il segno >—.

II.

PREDISPOSIZIONE DEGLI ABOZZI DI MAPPA**URBANA****§ 1.**

Alla costruzione delle nuove mappe urbane nei comuni che ne sono sprovvisti ed all'aggiornamento (in conformità anche alle *Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati* di cui alla Parte I della presente Istruzione) delle mappe esistenti negli altri comuni, si provvederà in base ad appositi abbozzi di mappa urbani da formarsi in occasione dello svolgimento delle operazioni del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

§ 2.

Gli abbozzi di mappa urbana — sia che debbano servire all'aggiornamento della parte urbana delle esistenti mappe, sia che debbano servire alla costruzione di nuove mappe — vanno limitati di regola ai centri urbani, alle frazioni dei centri stessi, ed alle borgate o aggregati di fabbricati in genere che comprendono almeno dieci particelle edilizie contenenti unità immobiliari da accertarsi al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Nel solo caso di comuni forniti di mappa del Nuovo Catasto Terreni in conservazione, e sempre che l'operatore sia munito delle copie dei corrispondenti fogli di mappa, egli può estendere l'aggiornamento a tutto il territorio al quale si estendono le operazioni di accertamento e classamento (1), sempre limitatamente alle sole particelle edilizie contenenti unità immobiliari da accertarsi al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

(1) «Le operazioni di accertamento e classamento si estenderanno sistematicamente ai centri urbani, alle frazioni e borgate, ecc., dei centri stessi, ed ai fabbricati sparsi lungo le vie che uniscono i centri maggiori ai minori e gli uni e gli altri fra loro per una striscia profonda circa cinquanta metri a destra e cinquanta metri a sinistra escludendo sempre i fabbricati censiti al Nuovo Catasto Terreni» (vedasi «Acceleramento dei lavori di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano» Istruzione II: Accertamento e classamento, § 40).

Formazione degli abbozzi per la costruzione delle mappe urbane.

Estensione degli abbozzi di mappa urbana.

Non si rappresentano sugli abbozzi i pozzi scoperti, le cisterne sotterranee e le baracche provvisorie nei cortili e negli altri suoli liberi annessi ai fabbricati; nemmeno si rappresentano le piccole costruzioni accessorie — isolate o contigue a fabbricati — destinate a pollai, porcili, canili, ovvero a latrine, forni, ecc., quando la superficie coperta corrispondente non supera mq. 1,50 ovvero il volume totale vuoto per pieno delle costruzioni del tipo detto non supera mc. 3.

Non si rilevano e non si rappresentano sugli abbozzi le costruzioni non stabili e perciò non soggette ad accertamento, quali ad esempio le baracche provvisorie, le ville da campeggio spostabili, ecc.

§ 3.

Limite dei centri e degli altri aggregati urbani

Nella formazione degli abbozzi — sia per aggiornamento che per costruzione ex novo della mappa urbana — relativi a centri urbani, frazioni, borgate, aggregati di fabbricati, si assumerà come limite del centro urbano, della frazione, ecc., una linea che contenga solamente quelle particelle edilizie che non si distanziano dal restante nucleo, o dai più vicini gruppi di particelle edilizie comprese nel centro urbano, nella frazione o borgata, per oltre duecento metri all'incirca.

A) — ABBOZZI PER AGGIORNAMENTO DELLA MAPPA.

§ 4.

Mappa da aggiornare.

Si procederà all'aggiornamento della parte urbana della mappa in tutti i comuni già totalmente o parzialmente rilevati per la formazione del Nuovo Catasto Terreni, nonché nei centri abitati forniti di mappe di altro genere utilizzabili per la compilazione degli abbozzi di mappa urbana.

Nei comuni non ancora rilevati dal Nuovo Catasto Terreni si faranno pertanto indagini per conoscere se esistono o se sono in corso di costruzione mappe presumibilmente servibili, per usufruirne nella formazione degli abbozzi, evitando quanto più è possibile la esecuzione di rilievi totalmente a vista.

Per contro negli stessi comuni ove si procede all'aggiornamento della mappa esistente, se si incontrano zone nelle quali, per estensione ed importanza delle mutazioni, non è conveniente utilizzare il pre-

-- 9 --

cedente rilievo, si procede per esse a formazione di abbozzi a vista con le regole stabilite per la redazione degli abbozzi di formazione ex novo delle mappe.

§ 5.

Le mappe si aggiornano introducendo in esse sia le variazioni relative alle mutazioni constatate nei fabbricati urbani e nelle loro attinenze, sia quelle conseguenti alla applicazione agli stessi fabbricati delle *Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati* (di cui alla Parte I della presente Istruzione), in quanto si diversificano dalle norme adottate nella mappa in aggiornamento.

**Estensione
dell'aggiornamento.**

§ 6.

L'aggiornamento si esegue per mezzo di copia della mappa originale, ovvero per mezzo di ingrandimenti della mappa stessa nel caso in cui la scala originale sia minore di 1:1000.

**Esecuzione
dell'abbozzo
di aggiornamento.**

Gli operatori incaricati delle operazioni del Nuovo Catasto Edilizio Urbano saranno pertanto muniti di una copia a stampa della mappa da aggiornare, oppure — in mancanza di copie a stampa, o di mappa in corso di costruzione — di un suo lucido, ovvero nel caso ammesso — di una copia dell'ingrandimento ricavato dalla mappa originale.

Su tale copia o lucido gli operatori tracceranno in rosso — ad inchiostro od a matita — tutte le linee delimitanti i perimetri dei fabbricati e delle loro attinenze, tanto se siano già esistenti in mappa, quanto se siano nuove, e completeranno o rettificheranno, ove occorra, la denominazione delle località, strade o piazze, ecc.

Le particelle edilizie corrispondenti a costruzioni non rappresentate in mappa si riporteranno sull'abbozzo di mappa con rilievo a vista approssimativamente nella scala della copia di mappa in aggiornamento.

Nella formazione dell'abbozzo di mappa gli operatori osserveranno le *Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati* (Parte I della presente Istruzione). In particolare cureranno che le linee tracciate — a tratto continuo od interrotto, a seconda dei casi — per contornare le particelle edilizie e le distinte porzioni di esse ed i segni di sgraffa (∞) o di collegamento (↔), che tali porzioni uniscono, permettano di riconoscere e distinguere, a prima vista o senza incertezze, la forma e la estensione di ogni particella edilizia.

Gli abbozzi dovranno essere eseguiti con chiarezza sufficiente a

renderli intellegibili a chiunque debba proseguire o verificare il lavoro.

Nel caso che la variazione o l'aggiunta di un gruppo di particelle edilizie riesca di difficile rappresentazione nella scala dell'abbozzo, se ne farà un estratto in scala maggiore, contornando sull'abbozzo la zona corrispondente allo sviluppo con una grossa linea nera.

§ 7.

Ordine da seguirsi nei lavori.

Il lavoro di formazione degli abbozzi di aggiornamento dovrà precedere sempre il lavoro di accertamento e classamento delle unità immobiliari urbane, sia che esso venga sviluppato nell'intero comune prima dell'inizio delle operazioni di classamento, sia che venga sviluppato contemporaneamente a quelle operazioni.

I due lavori devono essere affidati allo stesso operatore ogni volta che sia conveniente farlo, cioè di norma nei comuni di limitata importanza nei quali la mappa sia abbastanza aggiornata.

§ 8.

Numerazione delle particelle edilizie negli abbozzi di aggiornamento.

Le particelle edilizie rappresentate negli abbozzi vengono numerate prima delle operazioni di accertamento e classamento.

Nel caso dell'aggiornamento di mappa del Nuovo Catasto Terreni, in conservazione o comunque già definitiva, alla numerazione si procede per foglio o per allegato o per gruppo di allegati, secondo il sistema applicato nella mappa da aggiornare, curando — quando sia possibile — di conservare alle particelle, rustiche o urbane, che non hanno subito modificazione alcuna, il numero primitivo. Pertanto se la numerazione nuova interessa una quantità rilevante delle particelle del foglio, dell'allegato o gruppo di allegati, essa verrà estesa all'intero foglio, allegato, o gruppo di allegati e s'inizierà dall'estremo sinistro in alto proseguendo da sinistra a destra e dall'alto in basso cassone per cassone. Nella ipotesi contraria, la correzione della numerazione sarà limitata alle sole particelle aggiornate, provvedendo ad usare, man mano che siano disponibili, i numeri eventualmente soppressi ed a continuare infine la numerazione di seguito all'ultimo numero del foglio. Se i numeri disponibili per soppressione superano quelli necessari alla numerazione delle particelle di nuova introduzione, si deve redarre una tabella dei numeri del foglio disponibili non utilizzati, da allegare all'abbozzo del foglio di mappa.

— 11 —

Nel caso di aggiornamento di mappa del Nuovo Catasto Terreni in corso di costruzione, la numerazione verrà limitata alle sole particelle edilizie, senza curare di conservare per esse i numeri provvisori eventualmente esistenti.

Nel caso di aggiornamento di mappa diversa da quelle del Nuovo Catasto Terreni, la numerazione sarà fatta per l'intero centro urbano o per sezioni di esso.

Tali sezioni dovranno coincidere con le zone censuarie quando il comune è suddiviso appunto in zone censuarie. Una separata numerazione si farà per ciascuna frazione o borgata, costituendole in sezioni da indicarsi con i loro nomi. Quando il centro, la frazione o borgata, sono rappresentati in più di un foglio di abbozzo, la numerazione prosegue da un foglio all'altro, sempre nell'ordine da sinistra a destra e dall'alto in basso, per ciascun foglio di abbozzo.

B) — ABOZZI PER LA FORMAZIONE EX-NOVO DELLA MAPPA.

§ 9.

Gli abbozzi per la formazione *ex novo* della mappa ed in genere quelli fatti a vista senza la guida di copie o di ingrandimenti di mappe esistenti, si eseguono a matita su fogli di carta forte di formato conveniente (ad esempio cm. 50 x 35 o di formato metà), nella scala di 1:500.

Gli abbozzi hanno carattere semplicemente dimostrativo; pertanto nel rilevare le particelle edilizie e nel tracciare sul disegno la loro figura non dovrà procedersi ad alcuna misurazione.

Su ogni foglio di abbozzo si rappresenteranno le particelle edilizie contenute in un gruppo di cassoni interi segnando sempre la denominazione delle strade, delle piazze e delle altre particolarità topografiche, anche se non interessanti la delimitazione delle particelle edilizie, quando possano essere utili ad individuarne la posizione e l'orientamento.

Su ogni foglio di abbozzo dovrà essere indicata la direzione del Nord e dovranno essere tracciati i limiti degli abbozzi contigui, con opportuni segni di riferimento.

Nella formazione degli abbozzi a vista per la costruzione *ex novo* della mappa, gli operatori osserveranno le *Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati* di cui alla Parte I della pre-

**Esecuzione
degli abbozzi
a vista.**

-- 12 --

sente Istruzione. Vale in proposito quanto è detto ai capoversi 4° e 5° del paragrafo 6, circa la formazione degli abbozzi per aggiornamento della mappa:

§ 10.

Ordine da seguirsi nei lavori.

Salvo il caso di piccoli aggregati di fabbricati, la formazione degli abbozzi a vista, deve sempre essere condotta a termine nell'intero comune, prima dell'inizio delle operazioni di classamento.

Alla fine dei sopralluoghi per il rilevamento a vista e la delimitazione delle particelle edilizie, i diversi fogli di abbozzo devono essere ricopiati a matita riuniti a gruppi su fogli di carta forte delle dimensioni di cm. 100 x 70 circa. Su tali fogli di mappa provvisori, devono sempre riportarsi cassoni interi e segnarsi gli inviti dei fogli adiacenti.

Dopo la numerazione delle particelle edilizie, si estraggono dalle copie così predisposte i lucidi da usarsi nella operazione di accertamento e classamento.

§ 11.

Numerazione degli abbozzi per la costruzione ex novo della mappa.

La numerazione delle particelle edilizie, negli abbozzi per la costruzione *ex novo* della mappa, si fa per foglio di mappa provvisorio, iniziando dal lembo superiore sinistro e proseguendo cassone per cassone da sinistra verso destra e dall'alto verso il basso.

I numeri assegnati alle diverse particelle edilizie si riportano sulle stesse particelle nei fogli di abbozzo di campagna.

C) — RIFACIMENTO DELLA MAPPA DEI CENTRI URBANI — RILIEVO DELLE NUOVE MAPPE.

§ 12.

Uso degli abbozzi di mappa.

Al rilievo e costruzione delle mappe *ex novo* ed all'aggiornamento delle mappe esistenti, si provvederà sulla guida degli abbozzi eseguiti in occasione dei lavori di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

A tal fine — sia che si tratti di comune nel quale la mappa del Nuovo Catasto Terreni non è ancora formata, ovvero è formata ma

— 13 —

non ancora in conservazione; sia che si tratti di comune fornito di mappa del Nuovo Catasto Terreni — ultimate che siano nel comune le operazioni di accertamento, classamento e collaudo del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dagli abbozzi opportunamente corretti in base alle risultanze delle suddette operazioni, si estrarrà un lucido.

§ 13.

Nei comuni nei quali il rilevamento per la formazione del Nuovo Catasto Terreni si eseguirà dopo il classamento edilizio, per identificare le particelle edilizie, gli operatori incaricati del rilevamento dei centri urbani e delle altre zone di territorio di cui si abbiano gli abbozzi, si avvarranno degli abbozzi stessi. Le particelle edilizie che non vi fossero indicate perchè derivanti da costruzioni posteriori all'epoca del rilevamento a vista e comunque non accertate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dovranno essere segnalate all'Ufficio.

Con l'occasione si segnalano anche gli enti, accertati come urbani, che hanno acquistato caratteri non dubbi di ruralità, proponendone il discarico dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Nel procedere alla numerazione delle particelle dei singoli fogli di mappa si dovranno rispettare i numeri già assegnati alle singole particelle edilizie nella formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Nei comuni nei quali il rilevamento per la formazione del Nuovo Catasto Terreni è già eseguito, ma la mappa non è ancora in costruzione, ovvero è costruita ma non ancora pubblicata, i tecnici addetti si avvarranno degli abbozzi di mappa per eseguire, conformemente ad essi, l'aggiornamento e la rettifica del rilievo. Renderanno quindi definitivi i numeri delle particelle dei singoli fogli dopo averli corretti per rispettare i numeri già assegnati alle particelle edilizie urbane nella formazione del Nuovo Catasto Edilizio; e rettificheranno in conseguenza gli atti di formazione. Agli enti accertati nel Nuovo Catasto edilizio Urbano, sarà attribuita la qualifica di « urbano » (simbolo E. U.).

Al momento della pubblicazione degli atti del Nuovo Catasto Terreni, se questa è posteriore all'attivazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, si provvede anche alla pubblicazione del collegamento del Nuovo Catasto Terreni con il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, rendendo ostensibili le schedine Mod. 1 (collegamento) secondo le norme della Istruzione XVI; se invece precede l'attivazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, alla pubblicazione del collegamento, si provvede in epoca successiva.

Norme per il rilievo delle nuove mappe e per la rettifica di quelle in costruzione.

§ 14.

Norme per il rifacimento delle mappe dei centri urbani nei comuni a Nuovo Catasto Terreni in conservazione.

Nei comuni nei quali la mappa del Nuovo Catasto Terreni è già in conservazione, i tecnici provvederanno al rifacimento della mappa dei centri urbani sulla scorta degli abbozzi di mappa, dopo avere eseguito i rilievi geometrici relativi alle variazioni apportate a vista sugli abbozzi. Ai rilievi sul posto si procederà di norma in occasione della prima lustrazione del territorio dei comuni nei quali sono ultimate le operazioni di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Se il rifacimento della mappa precede la pubblicazione degli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, si predisporrà il lavoro su una copia in carta forte della mappa, cancellando con trattini a matita i numeri di mappa e le linee e segni convenzionali da sopprimere, mantenendo tutte le linee preesistenti ed i numeri confermati negli abbozzi e tracciando, pure a matita, le linee di nuova introduzione rilevate, i segni convenzionali ed i numeri segnati sugli abbozzi, salvo a rimandare il delineamento delle linee di nuova introduzione e la numerazione definitiva delle particelle edilizie alla fine dei lavori di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Nel caso di fogli di mappa non di centri urbani, quando le variazioni indicate dagli abbozzi e rilevate in campagna sono poco numerose, si potranno introdurre definitivamente nella mappa in vigore e negli altri atti catastali anche prima della fine dei lavori di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Istruzione IV - Qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
SERVIZIO VI

**ACCELERAMENTO DEI LAVORI DI FORMAZIONE
DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

ISTRUZIONE IV
**QUALIFICAZIONE, CLASSIFICAZIONE
E FORMAZIONE DELLE TARIFFE**

PARTE PRIMA

DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA DELLA FORMAZIONE DELLE ZONE CENSUARIE

§ 1.

Le operazioni di qualificazione e classificazione si eseguono nei confronti delle unità immobiliari urbane.

Unità Immo-
biliare urba-
na.

Costituisce unità immobiliare urbana ogni parte d'immobile, intero immobile o complesso d'immobili che, nello stato in cui si trova, è di per sé stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

§ 2.

Le operazioni di qualificazione e classificazione devono essere precedute dallo studio preliminare per la formazione delle zone censuarie.

Zone censua-
rie.

Ciascuna zona censuaria deve comprendere unità immobiliari urbane, per quanto possibile, uniformi per caratteristiche ambientali, tipo ed epoca della costruzione.

Nel formare le zone censuarie si deve osservare:

a) che ogni zona censuaria deve comprendere territorio situato in un solo comune;

b) che il territorio di un comune deve suddividersi in più zone censuarie solo quando esistano nel comune gruppi di unità, nettamente distinti per ubicazione, che siano notevolmente difformi per caratteristiche ambientali, tipo ed epoca della costruzione;

c) che l'uniformità dei requisiti sopraindicati fra le unità di una stessa zona non deve intendersi in senso assoluto. Pertanto la suddivisione del territorio di un comune in più zone censuarie deve essere giustificata da un grado di difformità delle unità immobiliari urbane nei riguardi dei requisiti stessi notevolmente elevato, tale da essere di immediato e diffuso apprezzamento, tenendo anche conto della importanza del comune.

§ 3.

**S u d d i v i -
s i o n e i n
z o n e c e n s u a -
r i e .**

La suddivisione in zone censuarie sarà eseguita provvisoriamente all'inizio dei lavori, sulla base di studi da farsi prevalentemente al tavolo, e verrà occorrendo migliorata nei particolari e completata durante i lavori successivi.

§ 4.

**D e n o m i -
n a z i o n e
d e l l e z o n e
c e n s u a r i e .**

La zona censuaria si denomina « unica » quando comprende tutto il territorio del Comune; si indica invece con numero *in cifra romana*, progressivo per ciascun comune, quando comprende solo parte del territorio del comune stesso.

In quest'ultimo caso dovranno segnarsi sulla mappa vigente — od, ove manchi, sull'abbozzo di mappa, dopo che sarà stato costruito — le linee di demarcazione delle singole zone.

PARTE SECONDA

DELLA QUALIFICAZIONE

§ 5.

La qualificazione consiste nel distinguere le unità immobiliari urbane di ciascuna zona censuaria secondo le varie loro categorie, ossia secondo le specie essenzialmente differenti, per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente dell'unità immobiliare.

Operazione di qualificazione.

§ 6.

Per indicare le unità immobiliari aventi analoga destinazione ordinaria e permanente dovranno usarsi denominazioni e simboli uniformi in tutte le zone censuarie, in base al quadro generale delle categorie formato dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali e riportato in fine della presente Istruzione.

Indicazione delle categorie.

§ 7.

I tecnici incaricati delle operazioni di qualificazione dovranno attenersi rigorosamente alle norme risultanti dal quadro generale delle categorie.

Nei soli casi eccezionali in cui si riscontrano unità immobiliari aventi destinazione ordinaria e permanente non contemplata nel quadro stesso, ovvero aventi caratteristiche intrinseche del tutto singolari rispetto a quelle che ordinariamente individuano le unità immobiliari di uguale destinazione, potranno istituirsi altre categorie oltre quelle descritte nel quadro generale.

Tali aggiunte devono essere approvate dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali.

Integrazione del quadro generale delle categorie.

§ 8.

Non si avrà riguardo, per la istituzione di categorie distinte, alle accidentali o passeggero forme di destinazione, le quali non importano lunga durata e non sono in relazione con le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare urbana.

Destinazioni non permanenti.

§ 9.

**Prospetto di
qualifi-
cazione.**

Per ciascuna zona censuaria si compilerà *un prospetto di qualificazione*, nel quale dovranno indicarsi — adottando i simboli e le denominazioni del quadro generale — le categorie esistenti nella zona stessa.

L'accertamento delle categorie esistenti si fa mediante accurata perlustrazione dell'intero territorio della zona censuaria, tenendo altresì conto delle notizie che le Commissioni Censuarie comunali potranno essere invitate a fornire, nonché di qualsiasi pubblicazione o materiale statistico riguardante la proprietà edilizia nella località.

PARTE TERZA

DELLA CLASSIFICAZIONE

§ 10.

La classificazione consiste nel suddividere ogni categoria in tante classi quanti sono i gradi notabilmente diversi della rispettiva produttività (1).

Operazione di classificazione.

La produttività si commisura alla relativa *rendita catastale unitaria*, cioè alla rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto della imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi d'ogni specie, riferita all'unità di consistenza catastale (2).

§ 11.

Per la formazione delle classi si deve quindi avere riguardo alle condizioni fisiche ed economiche influenti sia sul reddito lordo unitario sia sulle spese relative, individuando per ciascuna classe le principali caratteristiche che valgono a distinguerle dalle altre.

Formazione delle classi.

Le caratteristiche da considerare sono quelle estrinseche delle unità immobiliari e quelle intrinseche: quest'ultime in quanto non se ne sia già tenuto conto nella formazione delle categorie.

Fra le caratteristiche estrinseche sono comprese:

a) l'ubicazione, sia in relazione al genere della località, sia in relazione alla posizione ed al collegamento della località stessa con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici;

b) la salubrità della zona;

(1) Di norma si riterranno gradi di produttività notabilmente diversi quelli fra i quali vi sia uno scarto che supera del 20% il minore di essi.

(2) Per le norme relative alla misura della consistenza catastale delle unità immobiliari, vedi Istruzione II, §§ 11, 12, 13, 14, 15, 16 e l'appendice C della stessa Istruzione II.

c) l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici di acqua, luce, gas, trasporti collettivi, manutenzione e pulizia stradale;

d) la rispondenza della zona a particolari esigenze od abitudini locali per l'esercizio del commercio e delle professioni od anche a particolari preferenze da parte di taluni ceti della popolazione;

e) il rapporto fra disponibilità e richiesta delle singole unità nel mercato locale;

f) la solvibilità dei locatari, in rapporto al ceto cui appartengono.

Fra le caratteristiche intrinseche sono comprese:

a) l'esposizione prevalente;

b) il grado di finimento e lo stato di conservazione e manutenzione;

c) le caratteristiche igieniche ed estetiche;

d) l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni;

e) le dimensioni dei vani in rapporto a quelle normali;

f) la consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità sono destinate;

g) il costo dei materiali da costruzione, l'altezza dei salari, le prescrizioni delle autorità e le abitudini locali in merito alla manutenzione;

h) l'esistenza ed il costo dei servizi comuni.

§ 12.

**I n d i c a
z i o n e d e l
l e c l a s s i .**

Nella classificazione delle unità immobiliari deve farsi per ciascuna zona censuaria e per ogni categoria una speciale numerazione progressiva di classe in *cifre arabe*. Alla classe di minor merito si assegna il numero 1.

Qualora fra le unità immobiliari della categoria non si siano riscontrati gradi di produttività sufficientemente diversi per la suddivisione in più classi, si dice che la categoria ha classe *unica* e si adotta come simbolo della classe la lettera *u*.

§ 13.

**U n i t à c o m
p r e s e i n u n a
s t e s s a c l a s
s e .**

Ciascuna delle classi in cui viene divisa una categoria può risultare formata tanto da unità immobiliari di caratteristiche fi-

siche ed economiche uniformi o quasi, quanto da gruppi di unità immobiliari con caratteristiche differenti, potendo verificarsi che, per la varia influenza di tali caratteristiche sul reddito lordo e sulle spese relative, il grado di merito di unità immobiliari appartenenti a gruppi diversi risulti uguale o poco differente.

§ 14.

Di regola la classificazione sarà fatta simultaneamente con la qualificazione. Perciò nel percorrere il territorio di ciascuna zona censuaria, per eseguire la qualificazione, si assumeranno anche tutti i dati necessari per la classificazione.

Dopo avere acquistata una sufficiente cognizione delle caratteristiche fisiche ed economiche delle unità immobiliari, si procederà all'identificazione delle unità *migliori* e delle più *scadenti* per ciascuna categoria, per la formazione delle due classi estreme.

Si determinerà poi il numero delle classi intermedie, a seconda del maggiore o minore scarto esistente fra le rendite catastali unitarie ritraibili dalle due classi estreme.

Fra le classi successive deve esistere una differenza ben marcata di caratteristiche. Si trascureranno le piccole differenze difficilmente accertabili, al fine di rendere più sicura l'equa applicazione della classe.

§ 15.

Per ogni categoria e classe si procederà alla scelta di unità tipo da servire come termini di confronto per il successivo classamento, e che perciò rivestano le caratteristiche delle unità immobiliari alle quali compete una determinata classe.

Saranno scelte di preferenza come unità tipo quelle unità nelle quali l'usufruimento e la gestione si eserciti, da notevole tempo, con le modalità e secondo le consuetudini locali.

Nel determinare il numero delle unità da scegliersi come tipo per ogni classe, si terrà presente che devono scegliersi tipi per ciascun gruppo di unità immobiliari della classe avente distinte caratteristiche fisiche ed economiche e si seguirà il criterio di assumere, per ciascuno dei detti gruppi, un numero di unità tipo crescente con la estensione del territorio e con la distribuzione più sparsa delle unità del gruppo nel territorio stesso.

Modalità di esecuzione dell'operazione di classificazione.

Unità tipo.

§ 16.

Identificazione e descrizione delle unità tipo.

Ciascuna unità tipo deve essere identificata e descritta nelle sue caratteristiche.

Per l'identificazione si segneranno i dati di ubicazione indicati nel paragrafo 7 dell'Istruzione II nonché, ove possibile, gli elementi con i quali l'unità è accertata nel catasto urbano vigente (partita, ditta, numero della mappa urbana vigente, subalterno, imponibile).

Per la descrizione si segneranno di norma le seguenti caratteristiche, adottando per ciascuna di esse esclusivamente le locuzioni di merito a fianco riportate:

- genere della località (signorile, civile, popolare);
- ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- collegamento con i servizi pubblici di trasporto (ottimo, buono, deficiente);
- esposizione prevalente (ottima, buona, mediocre, cattiva);
- epoca della costruzione (recentissima, recente, vecchia, antica);
- qualità delle strutture (robusta, normale, leggera);
- stato di conservazione e manutenzione (ottimo, buono, mediocre, cattivo);
- grado di finimento (ricco, ordinario, semplice e rustico);
- ampiezza media dei vani (grande, media, piccola);
- richiesta sul mercato dei fitti (ricercata, normale, scarsamente ricercata, non richiesta);
- impianti (completi, normali, scarsi, mancanti);
- consistenza catastale.

Nelle singole zone censuarie la descrizione delle unità tipo deve essere adattata alle condizioni locali, trascurando, delle caratteristiche sopraelencate, quelle localmente non influenti sul reddito, ed aggiungendo eventualmente quelle ulteriori caratteristiche delle quali fosse particolare del luogo l'influenza sul reddito stesso (ad esempio esposizione panoramica, piano, ecc.).

§ 17.

Descrizione delle unità tipo della categoria C.

Per le unità scelte come tipo per le classi della categoria C/1 si segneranno, in luogo di quelle indicate nel paragrafo precedente, le caratteristiche seguenti, adottando per ciascuna di esse esclusivamente le locuzioni di merito a fianco riportate:

- situazione stradale (grande traffico, medio traffico, scarso traffico);
- ubicazione (centralissima, centrale, media, eccentrica, periferica, suburbana);
- sviluppo su strada (grande, normale, piccolo);
- ampiezza (piccolissima, piccola, normale, grande, grandissima);
- epoca della costruzione (recentissima, recente, vecchia, antica);
- qualità delle strutture (robusta, normale, leggera);
- stato di conservazione e manutenzione (ottimo, buono, mediocre, cattivo);
- richiesta sul mercato del fitti (ricercata, normale, scarsamente ricercata, non richiesta).

§ 18.

Per le categorie dei gruppi D ed E del quadro generale non si esegue la classificazione e non si procede all'assunzione di unità tipo.

**Norme per le
categorie dei
gruppi D ed
E.**